

# Stadt Lauda-Königshofen

## Stadtteil Königshofen



### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Gewerbepark Eisenbahnstraße, 1. Erweiterung“

---

### Textliche Festsetzungen

---

#### Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
4. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes – **Planzeichenverordnung** 1990 – (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 (I 1802).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

**In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird Folgendes festgesetzt:**



Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

## „Gewerbepark Eisenbahnstraße, 1. Erweiterung“ Bebauungsplanrechtlicher Teil

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO i.V. § 1 (5) und (9) sowie § 8 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) / §1 (9) BauNVO

Es sind nur Gebäude nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien, (u. a. Schuh, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u. a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör, sind nur bis zu einem max. Flächenanteil von 10% der Verkaufsfläche als Randsortiment, im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche der obengenannten Sortimente darf pro Betrieb 200 m<sup>2</sup> Fläche nicht überschreiten.

##### Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO / §1 (9) BauNVO

Es sind nur Gebäude nach § 8 (2) BauNVO zulässig.

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (*zentrenrelevante Sortimente, als auch nicht zentrenrelevante Sortimente*) sind **nicht** zulässig.

##### Private Grünfläche

Entlang der Eisenbahnstraße wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten, für Zu-, Ein- und Ausfahrten, dürfen hier Befestigungen vorgenommen werden. Diese sind im entsprechenden Bauantrag darzustellen.

Entlang der Eisenbahnstraße befindet sich in dieser privaten Grünfläche, in einem Streifen von maximal 1,0 Meter, diverse Strom und Datenleitungen. Im Zuge der Neuanlage der Eisenbahnstraße wurden auf der Grünfläche Bäume gepflanzt. Diese sind grundsätzlich zu erhalten. Falls im Rahmen der baulichen Nutzung der Bauflächen Bäume versetzt werden müssen, ist dieses in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zulässig.



## **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)**

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§19 und 20 BauNVO) – Siehe Eintragungen im Plan.

Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

## **3. Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerplätze sind mit Ausnahme in GE 2 und MU 2 nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

## **4. Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)**

abweichende Bauweise festgesetzt. Es gibt zwar seitliche Grenzabstände, aber die Gebäudelänge von 50 Meter darf überschritten werden.

## **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien gemäß §23 (2) und 3 BauNVO bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien mit Gebäudeteilen, ist nicht zulässig.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

6.1. Auf dem Geländestreifen südlich der Parkplätze für das Anwesen Eisenbahnstraße 10 wird eine Fläche zur Überlassung der natürlichen Suggestion festgesetzt.

6.2 Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung sind insektenverträgliche LED-Lampen zu verwenden.

6.3 Schutz der Vögel (mit Verweis auf den § 44 BNatSchG)

Die Gehölze im jeweiligen Baufeld sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu fällen und zu räumen.

Abbrucharbeiten sind in der Zeit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Alternativ kann das abzubrechende Gebäude im Winterhalbjahr so hergerichtet werden, dass keine Vögel darin oder daran brüten können bzw. muss das Gebäude bei einem Abbruch außerhalb des o.g. Zeitpunkts unmittelbar vor dem Abbruch von einem Fachkundigen auf aktuelle Vogelbruten kontrolliert werden. Werden solche festgestellt, ist mit dem Abbruch bis auf Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.



Vor einer weiteren Baufeldräumung sind an Gehölzen oder Gebäuden im Umfeld

- 2 Starenkästen mit 45 mm (mit Marderschutz)
- 4 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite (mit Marderschutz)

aufzuhängen.

Im Vorfeld eines Abbruchs oder Umbaus des Bahnhofs oder der Lagerhalle, sind je umgebautem/abgebrochenen Gebäude an Gebäuden im Umfeld jeweils

- 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter
- 1 Sperlingskoloniehaus

aufzuhängen.

Die Standorte der Kästen sind in einer Karte zu dokumentieren, die der uNB vorzulegen ist. Für die Kästen muss in den Jahren 1, 3 und 5 nach dem Aufhängen bei der jährlichen Reinigung die Belegung dokumentiert und die Ergebnisse der uNB übermittelt werden. Die Kästen sind für mindestens 25 Jahre zu unterhalten und bei Zerstörung oder Verlust gleichzeitig zu ersetzen.

#### 6.4 Schutz der Fledermäuse (mit Verweis auf den § 44 BNatSchG)

Im Sommerhalbjahr, vor einem Umbau oder Abbruch der Gebäude, ist eine Untersuchung des Gebäudes auf Fledermäuse durch eine fachkundige Person vorzunehmen. Die Kontrolle umfasst zunächst in jedem Fall eine erneute, eingehende Prüfung der Innenräume und der Fassaden auf eine aktuelle Nutzung bzw. Hinweise auf eine Nutzung. Kann mit der Begehung keine abschließende Aussage getroffen werden, können weiterführende Untersuchungen (Ausflugkontrolle, automatische Aufzeichnungsgeräte im Innenraum) erforderlich werden.

Werden Quartiere festgestellt, ist in Abhängigkeit der Art des Quartiers (Zwischenquartiere, Männchenquartiere, Wochenstubenquartiere) das weitere Vorgehen einschließlich der erforderlichen Maßnahmen mit der uNB abzustimmen.

Ein Abbruch bzw. Umbau der Gebäude darf erst nach Freigabe durch die uNB erfolgen.

#### 6.5 Schutz der Reptilien (mit Verweis auf den § 44 BNatSchG)

Im jeweiligen Baufeld werden im Winterhalbjahr alle Gehölze entfernt und das Schnittgut aus der Fläche geräumt. Das Baufeld wird bis Mitte März möglichst kurz gemäht oder gemulcht. Das Mahdgut und alle Deckung bietenden Strukturen wie herumliegende Äste o.Ä. werden entfernt.

Anfang April wird das gesamte Baufeld, sofern nicht auszuschließen ist, dass sich darin Reptilien aufhalten, reptiliensicher eingezäunt. An den Zäunen sind Überstieghilfen (Bretter, etc.) anzubringen, die Reptilien ermöglichen, aus dem Baufeld zu gelangen – aber nicht hinein.



Von Mitte April bis Anfang Mai (bzw. von Mitte August bis Ende August) werden die Baufelder durch Fachkundige an zunächst mindestens 3 Terminen bei geeigneter Witterung begangen und alle angetroffenen Zaun- und Mauereidechsen sowie sonstige Kleintiere mittels Schwamm-, Hand- oder Kescherfang aufgegriffen und in die zu erhaltenden Grünflächen und die dort anzulegenden Ersatzhabitats (siehe unten) verbracht. Werden bei der dritten Begehung noch Reptilien angetroffen, sind weitere Begehungen durchzuführen.

Nachdem mit hoher Wahrscheinlichkeit sichergestellt ist, dass sich keine Reptilien mehr im Bau-feld aufhalten, wird der Oberboden bzw. die Schotter-schicht bis Anfang Mai (oder Ende August) abgeschoben. Die Reptilienzäune an den Rändern der Baufelder bleiben stehen, bis die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

#### 6.6 CEF-Maßnahme (mit Verweis auf den § 44 BNatSchG)

Im Vorfeld einer weiteren Bebauung werden in der öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs insgesamt fünf kombinierte Stein- und Totholzhaufen angelegt.

Stein- und Totholzmaterial sollen sich teilweise überlagern. Die Habitatstrukturen bestehen etwa zur Hälfte aus Steinmaterial unterschiedlicher Körnung (von ca. 6 cm bis zu 40 cm). Es ist natur-raumtypisches Material zu verwenden.

Ein Einbinden in den Untergrund ist auf Grund des nahen (Gleis-)Schotterkörpers nicht erforderlich.

Die Haufen und der Pufferbereich sind je nach aufkommender Vegetation einmal jährlich freizumähen, um ein Zuwachsen zu verhindern und dauerhaft eine Besonnung zu gewährleisten.

Die restliche Grünfläche ist jährlich, idealerweise im Spätsommer zu mähen. Das Mähgut wird soweit möglich abgeräumt. Zur Schonung der Insektenfauna ist das Mulchen der Fläche zu vermeiden.

### 7. **Maßnahmen zum Lärmschutz und Berücksichtigung der Gemengelage (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)**

Bezüglich der Lärmemissionen im Bereich des Gewerbegebiets werden folgende Lärmwerte als Kontingent abweichend zur TA Lärm festgesetzt.

tags	63 dB (A)
nachts	45 dB (A)



Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

## **„Gewerbepark Eisenbahnstraße, 1. Erweiterung“**

### **II. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz**

Bei allen geplanten Bodeneingriffen ist vorab festzustellen, ob und in welchem Umfang Zerstörungen archäologischer Substanz auftreten werden. Daher müssen frühzeitig noch im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe (einschließlich geologischer, hydrologischer Untersuchungen, der Suche und Bergung von Kampfmitteln u.a.) archäologische Voruntersuchungen nach Vorgabe des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es auch, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich überdies das Kulturdenkmal Bahnhof, Eisenbahnstraße 1 (Kulturdenkmal nach §2 DSchG), Bahnhof, Massivbau mit Walmdach und zurückspringendem Mitteltrakt, segmentbogige Fenster- und Türrahmen; Güterschuppen, holzverkleideter Bau auf steinernem Sockel, flaches Satteldach mit traufseitigem Überstand; erbaut 1866

Der am westlichen Tauberufer gegenüber dem alten Stadtkern gelegene Bahnhof wurde 1866 als Teilstrecke der Taubertalbahn durch die Großherzoglich Badischen Staatseisenbahnen errichtet und in Betrieb genommen. Er besteht aus einem Empfangsgebäude und einem Güterschuppen, welcher der Einlagerung von Waren diente. Der Bahnhof ist wichtiges Zeugnis der Stadt- und Verkehrsgeschichte und veranschaulicht die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung von Königshofen infolge des Eisenbahnanschlusses in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die beiden Gebäude sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hervorgehoben.



Innerhalb des Plangebiets befindet sich das bekannte archäologische Kulturdenkmal-gem. §2 DschG „Hallstattzeitliche Siedlung (um 850 v. Chr. Bis um 450 v. Chr.)“ – KÖNI14. 1962 wurden bei Baumaßnahmen am Lagerhaus beim Bahnhof Königshofen Siedlungsspuren der Hallstattzeit entdeckt. In ungestörten Bereichen in den Flurstücken 3822 und 3824/18 ist grundsätzlich mit der Erhaltung von archäologischen Zeugnissen zu rechnen, die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen. Die genaue Lage des Kulturdenkmals ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Vor Bodeneingriffen sowie vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich (§§ 2, 28 DSchG).

## **2. Abfallablagerungen, Altlasten und Grundwasser**

Altablagerungen und Altlasten sind, gemäß Altlastenkataster (!), in weiten Gebietsteilen keine bekannt. Im Rahmen des Erwerbs der Restflächen der Deutschen Bahn im Westen des Gebiets wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und Bodenproben entnommen. Hier zeigte sich im Bereich des Stellwerks und südlich dieses eine Entsorgungsrelevanz von  $Z > 2$ .

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Ladratsamt Main-Tauber-Kreis in Tauberbischofsheim oder die Stadt Lauda-Königshofen unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Die Ableitung hat an den Mischkanal zu erfolgen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage in Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Tauberaue eingeschränkt. Die Nutzung von Erdwärme (mit Erdwärmesonden oder Grundwasserkollektoren) ist nicht gestattet, die Nutzung von Erdwärmekollektoren/-körben ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Zulässigkeit ist durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis - Umweltschutzamt - zu prüfen.

Von beschriebener Einschränkung befreit sind indes Photovoltaikanlagen auf den Dächern, da deren Installation und Nutzung, auch in der Wasserschutzzone, unschädlich sind.

## **3. Erdaushub**





Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. (§ 4 (1) BodSchG).

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ehemalige „Munitionsablagerungen“ erfasst. Eine Gefährdung durch möglicherweise noch im Untergrund liegende Kampfmittel ist daher nicht auszuschließen.

Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, falls dies in der Vergangenheit noch nicht geschehen ist, wird daher als dringend erforderlich erachtet.

#### **4. Schmutzwasser- / Regenwasserableitung**

Das Baugebiet soll in das vorhandene Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation entwässert werden.

Für jedes Grundstück ist ein Hauskontrollschacht zu setzen. Der Schmutz- und Regenwasseranschluss kann gemeinsam in einem Hauskontrollschacht erfolgen.

Schmutz- und Regenwasser kann auch für die Untergeschosse und Kellersohlen im Freispiegel angeschlossen werden.

Eine Versickerung des Regenwassers wird grundsätzlich befürwortet. Auf die schadlose Versickerung des Regenwassers ist zu achten.

Um eine Schädigung Dritter durch die Regenwasserversickerung auszuschließen, müssen ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes,
- genügend große Versickerungsflächen,
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Sickerfähigkeit des Bodens (kf-Wert) ist durch Bodenanalyse nachzuweisen.

Die Versickerung hat flächig über die belebte Oberbodenschicht zu erfolgen. Punktuelle Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nicht zulässig.





Alternativ können Zisternen zur Bewässerung, oder für einen zweiten Wasserkreislauf, gespeist werden. Der Überlauf ist an die Regenwasserableitung anzuschließen.

Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über Rückstauenebene, Rückstauschleifen).

Bezüglich einer dezentralen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer) weist das Umweltschutzamt explizit darauf hin, dass für diese zwingend eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Die Erlaubnispflicht einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sollte im planrechtlichen Teil als Angabe für Bauwillige mit aufgenommen werden.

Kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Ablösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.“

## **5. Maßnahmen gegen Sickerwasser**

Es sind Ableitungen von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz untersagt. Es wird daher eine Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigendes Sickerwasser (nach DIN 18195-6, Abschnitt 9) durch eine „schwarze Wanne“ (z.B. kunststoffmodifizierte Bitumendickschichtbeschichtungen, Polymerbitumen, Kunststoffdichtungsbahnen) oder eine „weiße Wanne“ dringend empfohlen. Die gewählte Abdichtungsweise ist von der Nutzung der Kellerräume abhängig.

## **6. Straßenbeleuchtung**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## **7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52



AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

## **8. Lage im Wasserschutzgebiet**

Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Tauberaue“ (WSG Nr. 128-215), Zone IIIA. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen.

Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten.

Zum Schutz des Grundwasservorkommens ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 24.05.1994 zu beachten.

Bei Querung oder Überbauung der Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen, müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber getragen werden.

## **9. Rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung**

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist abzuschalten, wenn diese nicht benötigt wird.
- Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.
- Leuchtmittel sind mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.
- Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.
- LED-Strahler immer waagrecht montieren.

## **10. Zisternen**

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) gilt zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach AV-BWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen.



## 11. Natur- und Landschaftsschutz

Die Maßnahmen zum Schutz des Vorkommens von Mauereidechsen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu planen und mit einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Dadurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die zwingend eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) Satz 1 Nr. 5 BNatSchG durch das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Naturschutzbehörde erfordern würden, vermieden werden.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist als potentieller Brutplatz für Mauersegler geeignet. Vor Sanierungsarbeiten im Dachbereich oder einem Abbruch des Gebäudes sind nochmals gezielte Untersuchungen auf Brutvorkommen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 12. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, (1) BauGB

- a) entgegen besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern.
- b) Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt.
- c) einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind sämtliche bisher geltenden Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.



Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

## „Gewerbepark Eisenbahnstraße, 1. Erweiterung“

### III. Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Eisenbahnstraße, 1. Erweiterung“ in Königshofen

#### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 2.1 Farbgebung und Materialien (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Farbe der Fassaden ist so zu wählen, dass im Bezug auf die bereits bestehende Bebauung des umliegenden Gewerbegebiets keine Kontrastwirkung auftritt. Die Farben sowie die Materialien, die verwendet werden, dürfen nicht reflektieren, glänzen oder gar blenden.

##### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und an den privaten Grenzen sind ausschließlich Zäune bis zu maximal 2,00 m zulässig. Natürliche Sichtschutzelemente sind zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

##### 2.3 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sowie notwendige Böschungen sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

#### 3. Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.



Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

## „Gewerbepark Eisenbahnstraße, 1. Erweiterung“

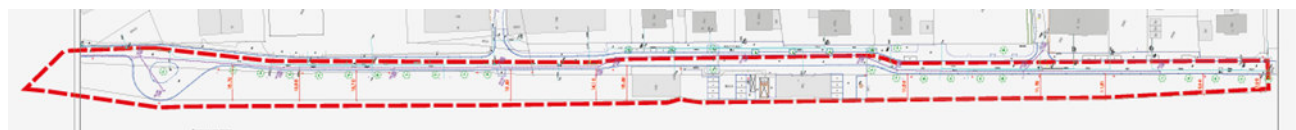
### IV. Begründung

#### Planungserfordernis:

Der Stadtteil Königshofen stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Stadt Lauda-Königshofen dar. Zwischen der Eisenbahnstraße und den für den Bahnbetrieb notwendigen Flächen wurde in den 90er Jahren ein Geländestreifen durch die Stadt Lauda-Königshofen erworben. Dieser soll nun im Rahmen der Stadtsanierung privatisiert werden.



Überlagerung Geltungsbereich mit Luftbild



Überlagerung Geltungsbereich mit aktuellem Ausbau der Eisenbahnstraße

#### Verfahren:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB.

Die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmetern.

#### Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3824/18, 3824/23, 3824/24, 3824/25 sowie einen untergeordneten Teilbereich des Flurstücks 3822 (Eisenbahnstraße) der Gemarkung Königshofen.

#### Landesentwicklungsplan / Regionalplan:

Nach dem Entwicklungsplan gehört die Stadt Lauda-Königshofen zum ländlichen Raum und ist Unterzentrum ohne zugewiesenen Versorgungsraum. Die Stadt Lauda-Königshofen gehört zum Mittelbereich Tauberbischofsheim. Der Stadtteil Königshofen stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Doppelstadt dar.

#### Entwicklungsziele der Stadt Lauda-Königshofen:

Die Stadt Lauda-Königshofen möchte den gewerblichen Standort ausbauen, hierzu wurde bereits die 4. Änderung des FNP 2010plus rechtskräftig.



### Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Bahngelände dar. Dies ist aber schon seit Jahrzehnten nicht mehr der Fall. Die Fläche ist formal von Fachplanungsrecht der Bahn freigestellt, da eine Übereignung vor der Privatisierung des Eisenbahnvermögens erfolgte.



Auszug Flächennutzungsplan

### Eingriff und Ausgleich:

Die Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die SAP wurde vom Büro Simon aus Mosbach durchgeführt.



## **Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB und BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO):

Die im Bebauungsplan „Hexenstock“ festgesetzte Nutzung eines Mischgebiets (MI) soll logisch und den moderneren Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden. Hier entschied sich die Stadt für die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU).

#### Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO):

Entsprechend der bereits realisierten gewerblichen Nutzung im Bebauungsplan „Gewerbepark Eisenbahnstraße“ soll westlich ebenso eine gewerbliche Nutzung realisiert werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt es, Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, da dies dem Prinzip der zentralen Versorgungsbereiche entgegenstehen würde.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Eisenbahnstraße“.

#### Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Wöllerspfad.

### **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans Hexenstock und der bisher realisierten Bebauung wurde entschieden, dass Nebenanlagen mit Ausnahme von Lagerplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. So wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen immer auf dem Baugrundstück liegen.

### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Da die Gebäude zwar einen Grenzabstand einhalten sollen, aber länger als 50 Meter sein dürfen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Um sicher zu stellen, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück liegen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

### **6. Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Um keine ungenutzten und verwahrlosten Flächen zu erhalten, wurde entlang der Grundstücksgrenze zum Baugelände hin eine Baulinie festgesetzt.

Ebenso soll die Bestandsarchitektur des historischen Empfangsgebäude und des Güterschuppens erhalten und respektiert werden.





## Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Farbgebung und Materialien (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Es soll eine stimmige und dem Taubertal entsprechend angepasste Bebauung entstehen.

#### 1.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die gewerblichen Grundstücke, insbesondere der Lagerplatz soll so eingezäunt werden, dass er sich in die umgebene Bebauung einfügt. Eine Höhe von 2 Meter wird allgemein als schwierig zu überwinden angesehen. Insbesondere der Lagerplatz sollte aus optischen Gründen eingegrünt werden.

#### 1.3 Gestaltung unbebauter und unbefestigter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aus ökologischen Gründen sollen die notwendigen Böschungen und die nicht befestigten Flächen mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.

### 2. Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind aus optischen Gründen ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

## V. Flächenbilanz

<i>Geltungsbereich:</i>	<i>12.408 m<sup>2</sup></i>
Nettobauland:	6.308 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundfläche:	4.646 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3.878 m <sup>2</sup>
- <i>Feldweg</i>	<i>357 m<sup>2</sup></i>
- <i>P+R</i>	<i>381 m<sup>2</sup></i>
- <i>Platz</i>	<i>54 m<sup>2</sup></i>
Öffentliches Grün:	555 m <sup>2</sup>
Privates Grün:	875 m <sup>2</sup>



Stadt Lauda-Königshofen

Gemarkung Königshofen

## „Gewerbepark Eisenbahnstraße, 1. Erweiterung“

### V. Einheimische Bäume und Sträucher

#### 1. Festgesetzte Einzelbäume

Im Plan festgesetzte Einbäume sind als großkörnige Bäume zu pflanzen, es gilt hier folgende Pflanzliste:

##### Pflanzenliste: Bäume, großkronig

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

#### 2. Gestaltung der gärtnerisch genutzten Flächen

Zu Anregung der gärtnerisch genutzten Flächen wurde folgende Pflanzliste erarbeitet:

##### Pflanzenliste 1: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschgen
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

##### Pflanzenliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Comus san guinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult



**Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)**

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera hentyi</i>	Geißblatt
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

**Pflanzliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung**

*Allium schoenoprasum*  
*Campanula rotundifolia*  
*Dianthus carthusianorum*  
*Hieracium pilosella*  
*Petrohagia saxifrage*  
*Saponaria ocymoides*  
*Sedum album* „Coral carpet“  
*Sedum reflexum*  
*Sedum spurium*  
*Sedum floriferum*  
*Sempervivum arochnoideum*  
*Sempervivum montanum*  
*Thymus serphyllum*

**Ersteller:**

**Stadt Lauda-Königshofen, den 25.09.2023**

---

**Dr. Lukas Braun**  
**Bürgermeister**

---

**Tobias Blessing**  
**Stadtbaumeister**